

Návrh změny č. 3 územního plánu
ČÍŽOVÁ

Záznam o účinnosti	
Správní orgán, který územní plán vydal	Zastupitelstvo obce Čížová
Číslo usnesení:	Ze dne:
Datum nabytí účinnosti	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele	Ing. Tomáš Korejs, starosta obce
Osoba zajišťující splnění kvalifikačních požadavků	Ing. arch. Radek Boček
 Ing. Tomáš Korejs, starosta obce Čížová	 otisk úředního razítka pořizovatele

VÝROKOVÁ ČÁST

pro veřejné řízení dle ust. § 55b stavebního zákona

7.12.2020

Obsah:

A.	Vymezení zastavěného území.....	4
B.	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	4
C.	Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně ..	4
D.	Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování	5
E.	Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně.....	5
F.	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití).....	6
G.	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	7
H.	Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona	7
I.	Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.....	7
J.	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	8
K.	Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci	8
L.	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.....	8
M.	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání	8
N.	Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	8
O.	Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt	8
P.	Údaje o počtu listů změny územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	9

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

druh dokumentace:	územní plán – změna č. 3
etapa:	veřejné řízení zkráceným postupem dle ust. § 55b SZ
pořizovatel:	Obecní úřad Čížová
sídlo:	Čížová 75, 39831 Čížová
zodpovědná osoba pořizovatele:	Ing. Tomáš Korejs, starosta obce
oprávněná úřední osoba:	Ing. arch. Radek Boček
zpracovatel:	Ing. arch. Radek Boček a kolektiv
sídlo:	Na Rozmezí 209, 397 01 Písek
odůvodnění:	Ing. arch. Radek Boček (části zpracovávané projektantem) Ing. arch. Radek Boček (části zpracovávané pořizovatelem)

OBSAH DOKUMENTACE

textová část dokumentace:

- Textová část – VÝROKOVÁ ČÁST změny č. 3 územního plánu Čížová
- Textová část – ODŮVODNĚNÍ změny č. 3 územního plánu Čížová

grafická část dokumentace:

Výroková část změny č. 3:

- výkres základního členění území 1 : 5 000,
- hlavní výkres 1 : 5 000,

Odůvodnění změny č. 3 územního plánu:

- koordinační výkres v měřítku 1: 5 000,
- výkres širších vztahů v měřítku 1: 25 000,
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1: 5 000.

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

(1) Změnou č. 3 se nemění vymezení zastavěného území.

B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

B.a. Koncepce rozvoje území obce

(2) Se nemění.

B.b. Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území obce

- (3) Beze změny.
- (4) Beze změny.
- (5) Beze změny.
- (6) Beze změny.

C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

C.a. Urbanistická koncepce

(7) Beze změny.

C.b. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

(8) Změna č. 3 nově vymezují nebo korigují tyto dále uvedené zastavitelné plochy:

- PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ (§ 8 vyhlášky 501/2006 Sb.),

Kód	Popis plochy
S-05	Plocha smíšená obytná, dostavba proluky mezi Čížovou a Novou Vsí, změnou č. 3 rozšířeno o jižní cíp pozemku p.č. 132 v k.ú. Nová Ves u Čížové
S-17	Plocha smíšená obytná vymezená na jižním okraji sídla Krašovice, lokalita Krašovice JIH, změnou č. 3 adice zařazením pozemku p.č. 445/1 v k.ú. Krašovice u Čížové
S-41	Plocha smíšené obytné na severní okraji Nové Vsi u Čížové.

C.c. Vymezení systému sídelní zeleně

(9) Beze změny.

D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

D.a. Dopravní infrastruktura

(10) Beze změny.

D.b. Technická infrastruktura

D.b.1. Vodohospodářská infrastruktura

(11) Změna č. 3 přidává do bodu (15a) návrh na vybudování 3 rybníků takto:

Kód	Popis plochy
W-02	Rybník na p.p.č. 313/1, 313/2, 312/3, 312/1 v k.ú. Bošovice u Čížové.
W-03	Rybník na p.p.č. 308/2 v k.ú. Bošovice o výměře cca 0,75 ha.
W-04	Rybník na p.p.č. 484/2 a 484/1 k.ú. Bošovice o výměře cca 1 ha.

D.b.2. Energetika

(12) Beze změny.

D.b.3. Koncepce odpadové hospodářství

(13) Beze změny.

D.b.4. Telekomunikace

(14) Beze změny.

E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANU PŘED POVODNĚMI, REKREACI, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ

E.a. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

(15) Beze změny.

(16) Beze změny.

E.b. Územní systém ekologické stability

(17) Beze změny.

(18) Beze změny.

E.c. Prostupnost krajiny

(19) Beze změny.

E.d. Rekreace

(20) Beze změny.

E.e. Protierozní opatření a ochrana před povodněmi

(21) Beze změny.

E.f. Dobývání ložisek nerostných surovin

(22) Beze změny.

F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSTOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)

(23) Změna č. 3 mění podmínky hlavního, přípustného a podmíněného využití pro plochy s rozdílným způsobem využití „PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – STAV / NÁVRH (§10 VYHL. 501/2006 SB.)“ takto:

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – STAV / NÁVRH (§10 VYHL. 501/2006 SB.)

Převažující způsob využití

- stavby a zařízení technické infrastruktury

Přípustné využití

- pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení vodovodů a vodojemů,
- pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení kanalizací a čistíren odpadních vod,
- stavby a zařízení pro nakládání s odpady, sběrné dvory,
- stavby a zařízení trafostanic a energetických vedení,
- stavby a zařízení komunikačních vedení veřejné komunikační sítě, elektronických komunikačních zařízení veřejné komunikační sítě,
- produktovody vč. souvisejících staveb,
- pozemky související dopravní infrastruktury,

Nepřípustné využití

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití,

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- zde, vzhledem k atypickému charakteru těchto staveb, se nepoužijí obecná ustanovení dle bodu (8),
- **stavby budou výškově omezeny na výšku 9m do hřebene.**

G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

(24) Beze změny.

H. VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 5 ODS. 1 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

(25) Beze změny.

I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

(26) Kompenzační opatření nejsou změnou č. 2 navrhována.

J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

(27) Beze změny.

(28) Beze změny.

K. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

(29) Beze změny.

L. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO A VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

(30) Beze změny.

M. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU PODLE PŘÍLOHY Č. 9, STANOVENÍ, ZDA SE BUDE JEDNAT O REGULAČNÍ PLÁN Z PODNĚTU NEBO NA ŽÁDOST, A U REGULAČNÍHO PLÁNU Z PODNĚTU STANOVENÍ PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO JEHO VYDÁNÍ

(31) Beze změny.

N. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

(32) Beze změny.

O. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT

(33) Beze změny.

P. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

(34) Počet listů textové části územního plánu (A4):

- počet listů textové části územního plánu: 9 stran,
- počet listů textové části odůvodnění: 20 stran.

(35) Grafická část dokumentace obsahuje:

Výroková část:

- č. 1 výkres základního členění území 1 : 5 000,
- č. 2 hlavní výkres 1 : 5 000,

Odůvodnění:

- č. 3 koordinační výkres v měřítku 1 : 5 000,
- č. 4 výkres širších vztahů v měřítku 1 : 25 000,
- č. 5 výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1 : 5 000.